Gemeente Amsterdam

Werkinstructie Overstap

5.1.2e 5.1.2e

Medewerker Servicedesk
Beleid en proces

Inhoud

1 Overstapregeling in het kort 3
1.1 Canon ligt voor altijd vast 3
1.2 Nu vastleggen, straks betalen 3
1.3 Eeuwigdurende erfpacht: jaarlijks canon betalen of afkopen (vooruitbetalen) 3
1.4 Is de eeuwigdurende canon aftrekbaar van de inkomstenbelasting? 3
1.5 Overdrachtsbelasting 4

2 Gunstige voorwaarden tot 2020 4

3 Kosten 4
3.1 Afkoopsom 4
3.2 Jaarlijkse canon 4

4 Het Overstapportaal 4

5 Acces 5
5.1 Rapportage 5
5.2 Klantvragen **5**
5.2.1 Klantvraag 5
5.2.2 Klantvraag servicedesk 5

6 Acces nieuw dossier aanmaken 6

7 Voorbeelden 7

8 Belangrijke bronnen 9

1 Overstapregeling in het kort

U mag als huiseigenaar zelf bepalen of u wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Overstappen is dus altijd vrijwillig en kan op ieder gewenst moment.

Voorwaarden als u wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht:

- U hebt een woning met voortdurende erfpacht.
- U hebt geen betalingsachterstand. Als dat wel zo is, dan moet u eerst de achterstand betalen.
- Er zit geen bedrijfsruimte in het erfpachtrecht. Woont u in een pand met meerdere appartementen en/of winkels? Dan moet het erfpachtrecht gesplitst zijn in appartementsrechten (staat in uw erfpachtakte). Alleen dan kunt u overstappen.

Eeuwigdurende erfpacht in het kort

1 Canon ligt voor altijd vast

Het belangrijkste kenmerk van het eeuwigdurende erfpachtstelsel is dat dit stelsel geen tijdvakken kent en de canon (vergoeding) voor altijd vastligt. In tegenstelling tot het voortdurende erfpachtstelsel heeft een erfpachter met eeuwigdurende erfpacht zekerheid over het bedrag dat hij in de toekomst voor de erfpacht gaat betalen. Het jaarlijkse canonbedrag wordt nog wel aangepast aan de inflatie maar er bestaan geen canonsprongen meer zoals in het voortdurende erfpachtstelsel.

2 Nu vastleggen, straks betalen

U heeft voortdurende erfpacht en u kiest ervoor om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht? Dan tekent u nu voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht maar u begint pas met betalen als uw huidige tijdvak is afgelopen. Het huidige tijdvak loopt nog in het voortdurende stelsel en heeft meestal een periode van 50 jaar. U legt het bedrag vast dat u na het tijdvak voor altijd aan canon betaalt. U heeft nu dus al zekerheid voor later. Let op: kiest u voor het in één keer vooruitbetalen van de canon dan betaalt u wel nu al het gehele bedrag.

3 Eeuwigdurende erfpacht: jaarlijks canon betalen of afkopen (vooruitbetalen)

U bepaalt zelf hoe u de eeuwigdurende erfpacht wilt betalen

- U kunt kiezen voor een jaarlijkse canon. Dit canonbedrag ligt voor altijd vast maar wordt nog wel jaarlijks aangepast aan de inflatie.
- U kunt er ook voor kiezen om de canon voor eeuwig af te kopen. Dan betaalt u in een keer de canon vooruit en hoeft u nooit meer voor de eeuwigdurende erfpacht te betalen.
- Stapt u over van voortdurende erfpacht naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel en betaalt u voor uw huidige tijdvak jaarlijks canon? Dan kunt u ervoor kiezen om in een keer zowel het huidige tijdvak als de eeuwigdurende erfpacht af te kopen. U betaalt daarna nooit meer canon tenzij er een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als u de bestemming wijzigt. In dat geval kan er aanvullend nog een extra afkoopsom worden bepaald.

4 Is de eeuwigdurende canon aftrekbaar van de inkomstenbelasting?

De Belastingdienst heeft schriftelijk toegezegd dat canon aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting als er sprake is van een eigen woning. Maar regels van de Belastingdienst kunnen wijzigen. Twijfelt u over uw situatie? Raadpleeg dan uw financieel adviseur of de Belastingdienst.

5 Overdrachtsbelasting

Volgens ingewonnen advies is voor overstap op zich geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Maar zoals bij elke wijziging in een erfpachtrecht stelt de notaris vast of er overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Bron: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B34DA6673-65B3-4D28-A20B-31EB6B3D6092%7D#case_%7B6F73954D-BFB0-4886-93BE-B474AB2E4EF5%7D

2 Gunstige voorwaarden tot 2020

Het gemeentebestuur is van plan erfpachters die overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht 10% extra korting te geven als zij voor 1 januari 2020 een overstap aanbieding aanvragen. Wanneer het gemeentebestuur hierover een besluit neemt zal de korting met terugwerkende kracht ook gelden voor erfpachters die al een aanbieding hebben gekregen of geaccepteerd, en voor erfpachters die de overstap al in een akte hebben laten vastleggen. Het gemeentebestuur neemt hierover waarschijnlijk op **18 december 2018** een besluit.

3 Kosten

Wanneer betalen?:

Afkoopsom
Als u de eeuwigdurende erfpacht wilt afkopen dan betaalt u de afkoopsom direct bij de notaris.

Jaarlijkse canon
Wilt u jaarlijkse canon betalen? Dan betaalt u pas na afloop van uw huidige, voortdurend tijdvak.

Betalen gaat in beide gevallen **niet via het Overstapportaal**.

4 Het Overstapportaal

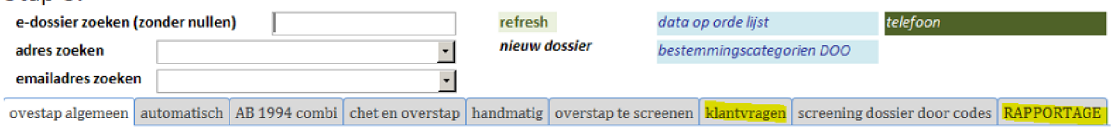
Website: erfpacht.amsterdam.nl
Inloggen met DigiD (particulieren)
Inloggen met e-Herkenning (bedrijven)

5 Acces

Stap 1. Dashboard Operationeel Werken (Acces)
Stap 2. Overstap



Stap 3.

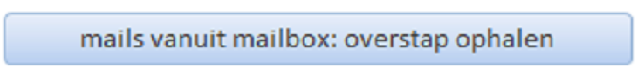


1 Rapportage > servicedesk weekresultaten

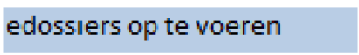
Aantal klantvragen voor servicedesk en aantal klantvragen voor team overstap per week.



2 Klantvragen



Door op deze knop te klikken, haal je de berichten op vanuit Outlook naar Acces (Overstap).



Je dient altijd e-dossiers op te voeren in het vakje E-dossier. Het e-dossiernummer kan je terughalen uit Hermes.
Indien het e-dossier onbekend is, voer je: E00000/00000.



mails te screenen

(Verdelen), hierin ga je de verdeling maken tussen klantvraag voor servicedesk of klantvraag voor team Overstap. Je kunt kiezen uit 'Klantvraag' (team Overstap) of 'Klantvraag servicedesk' (servicedesk.

2.1 Klantvraag: Inhoudelijke e-mail berichten zijn voor team Overstap. Dit zijn e-mails die veel uitzoek werk vergen.
2.2 Klantvraag servicedesk: Hierin staan vragen die je zelf kunt beantwoorden, door de informatie uit Hermes of online te halen (zie bronnen, pag. 9).

6 Acces nieuw dossier aanmaken



In het vakje 'e-dossier zoeken (zonder nullen), voer je het e-dossiernummer in. Vervolgens klik je op 'nieuw dossier'

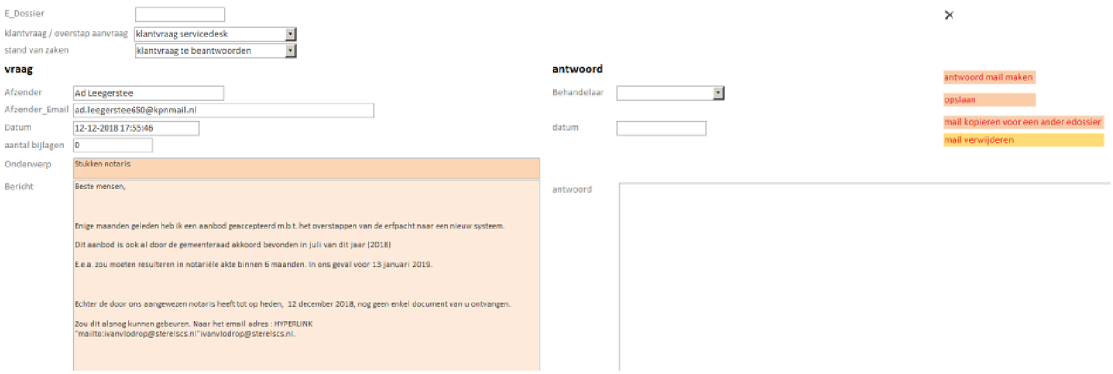


Dossiernummer: hierin voer je het dossiernr. in met nullen.
Erfpachtadres: Adres die hoort bij het dossiernr.
Overstapproces: Je kunt een keuze maken van de uitklaplijst.
Stand van zaken: Je kunt een keuze maken van de uitklaplijst.
Docwerker: In het roze vakje plak je de link die je hebt aangemaakt in het Werkarchief (WA)in Docwerker. In het blauwe vakje plak je de link van het Bedrijfsarchief van Docwerker.
Bijbehorend erfpachtrecht: Het dossiernummer van de aanhorigheden (indien die er zijn).

Dit zijn aanhorigheden die horen bij het erfpachtadres.
Omschrijving: In de omschrijving voer je de bestemming van het erfpachtadres. Denk aan parkeerplaats, berging, tuin etc.
Memo veldje: Zie voorbeeld hieronder.
*2018-10-10 *naam*: "Ik heb geen DigiD, maar ik wil wel mijn erfpacht eeuwigdurend afkopen."*
Post/e-mail: Op welke wijze heeft de erfpachter een aanvraag gedaan. de uitklaplijst geeft en keuze. Is de aanvraag via post, e-mail of telefoon gedaan. Daarnaast vul je de datum van aanvraag in.
E-mailadres: E-mailadres van de erfpachter. Zo kunnen wij de erfpachter informeren over de stand van zaken.

**Zodra deze gegevens zijn ingevuld, klik je op het kruisje helemaal rechtsboven. Zo is het dossier met de ingevulde gegevens ingevuld.*

7 Voorbeelden



E-dossier: e-dossier opvoeren
Klantvraag/overstap aanvraag: klantvraag servicedesk
Stand van zaken: klantvraag beantwoorden

Bericht: vraag van de erfpachter

Behandelaar: naam van behandelaar
Datum: datum van antwoord op mail



Antwoord op mail maken: wanneer je hierop klikt, ga je een antwoord geven op de vraag van de erfpachter. Deze antwoord plak je in het veldje *'antwoord'*.

Zijn de veldjes ingevuld en heb je antwoord gegevens op de vraag, dan dien je op het tabje ***'opslaan'*** te klikken.

Vervolgens sluit je het dossier door op het kruisje te klikken die helemaal rechtsboven staat. Dit betekent dat er antwoord is gegeven op de vraag en dat het dossier is afgesloten.

8 Belangrijke bronnen

Overstappen naar eeuwigdurend erfpacht
https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B34DA6673-65B3-4D28-A20B-31EB6B3D6092%7D#case_%7B6F73954D-BFB0-4886-93BE-B474AB2E4EF5%7D

Overstapregeling raadsbesluit 28 juni 2017
https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/documenten/doc-overstapregeling/

Relight website
https://formulieren.amsterdam.nl/tripleforms/LoketAmsterdam/formulier/nl-NL/evOGA/scRelight.aspx/fRelightInleiding

Relight inlogcodes
(10)(2g)